

**Zeitschrift:** Générations plus : bien vivre son âge  
**Herausgeber:** Générations  
**Band:** - (2014)  
**Heft:** 57  
  
**Rubrik:** Votre argent

### **Nutzungsbedingungen**

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

### **Conditions d'utilisation**

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

### **Terms of use**

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

**Download PDF:** 01.02.2026

**ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>**





Gajus

# L'usufruit est un bon outil testamentaire

«Qu'est-ce que ce dispositif compliqué et quand est-il utilisé?»

François, Vallorbe (VD)



**Fabrice Welsch,**  
directeur  
Prévoyance  
& conseils  
financiers BCV

L'usufruit est le droit exclusif d'utiliser un bien dont une autre personne est propriétaire et d'en percevoir les revenus. Il peut être appliqué à des dépôts titres, des droits, un patrimoine ou une habitation. Lorsqu'il s'agit des trois premiers types de biens, qui sont qualifiés de biens mobiliers, ceux-ci sont transférés au bénéficiaire de l'usufruit. Lorsqu'il s'agit d'une habitation, cas que je traiterai plus précisément dans cet article, l'usufruit est inscrit au registre foncier.

La constitution d'un usufruit en relation avec une habitation se fait entre deux personnes: l'usufruitier, d'une part, qui est la personne qui pourra habiter et profiter du logement et, d'autre part, le nu-propriétaire, qui est propriétaire de l'habitation et qui est prêt à renoncer à l'occuper. Grâce à l'inscription de l'usufruit au registre foncier, l'usufruitier est protégé dans son droit et peut continuer à occuper le logement même si le nu-propriétaire venait à le vendre à une tierce personne.

L'usufruitier dispose de l'habitation, peut l'utiliser à son gré ou percevoir des loyers s'il venait à la louer. Il a également des devoirs. Il doit conserver l'habitation en bon état, prendre à sa charge

les intérêts d'une éventuelle dette hypothécaire, les primes d'assurances liées au logement et les réparations ordinaires. Il devra également payer les impôts sur le revenu et la fortune, de même que l'impôt foncier.

De son côté, le nu-propriétaire n'a pas la possession de l'habitation, mais a le droit d'en disposer, comme de la vendre, par exemple. C'est aussi lui qui doit se charger des éventuels travaux extraordinaires effectués sur celle-ci.

Le propriétaire d'un logement peut, de son vivant, ne conserver que l'usufruit de celui-ci et céder la nue-propriété à un tiers ou prévoir la mise en place de l'usufruit dans des dispositions testamentaires (cas le plus fréquent). L'usufruit s'éteint soit à l'échéance convenue, soit par la renonciation ou le décès de l'usufruitier. L'habitation est alors libérée de la charge de l'usufruit et revient pleinement au nu-propriétaire.

## A quoi sert l'usufruit?

Le choix d'attribuer un usufruit par testament peut être judicieux pour:

- permettre à une personne de demeurer au domicile de son conjoint, de son concubin ou d'un





tiers décédé sans que l'habitation passe dans son patrimoine (ainsi, l'usufruitier ne peut pas le transmettre à ses propres héritiers);

- permettre une «double transmission» du bien: la première en jouissance à l'usufruitier et la seconde, définitive et en pleine propriété en main du nu-propriétaire, à l'extinction de l'usufruit;
- optimiser la charge fiscale, l'impôt successoral étant réparti entre usufruitier et nu-propriétaire et établi en fonction de l'âge de l'usufruitier.

Le choix de constituer un usufruit de son vivant sur son immeuble et de donner la nue-propriété peut être judicieux pour préparer sa succession.

## Avantager son conjoint

L'usufruit est une des mesures qui peut être utilisée pour avantager son conjoint. L'attribution d'un usufruit sur l'habitation permet de laisser au

conjoint une part plus importante du patrimoine mobilier en pleine propriété.

Lorsque le destinataire de l'usufruit est le conjoint survivant, il existe également des mesures étendues prévues par le Code civil. Ainsi, la valeur de l'usufruit peut aller au-delà des limites habituelles applicables. Cet

usufruit étendu est la seule mesure qui donne au conjoint une part allant au-delà de la quotité disponible, au détriment des réserves des enfants communs.

On peut ainsi, exceptionnellement donner aux enfants (communs uniquement), leur réserve en nue-propriété (au lieu de la pleine propriété). Cette limitation de leurs droits est cependant accompagnée d'une compensation (extension de leur réserve).

## Avantager son concubin

Lorsque chaque concubin est propriétaire d'une moitié de l'habitation, il est possible que chacun prévoie un usufruit sur l'autre moitié, au bénéfice de son concubin. Cette opération permet de protéger le concubin survivant au décès de l'autre en lui donnant la possibilité d'exercer un droit de jouissance sur l'ensemble du bien immobilier sa vie durant.

D'un point de vue fiscal, cette solution doit toutefois être analysée avec soin, car l'imposition du concubin relative à une telle disposition peut se révéler élevée.

## Minimiser la charge fiscale en cas de succession

Plus le bénéficiaire de l'usufruit est âgé, moins élevée est la valeur capitalisée de l'usufruit et donc son imposition. Ce point est important lorsque le bénéficiaire est le concubin ou une personne sans lien de parenté avec le donateur.

S'agissant de l'attribution de l'usufruit au conjoint survivant et de la nue-propriété aux enfants, par exemple, cela permet d'optimiser la charge fiscale pour les cantons qui imposent toujours les descendants. Dans toute la Suisse, le conjoint survivant est exonéré de l'impôt sur les successions. Seuls les enfants seront alors soumis à l'impôt sur les successions dans les rares cantons qui imposent les descendants, comme Neuchâtel et Vaud en Suisse romande, et ce après déduction de la valeur capitalisée de l'usufruit.

## Réserve

Part déterminée par la loi dont les héritiers réservataires (enfants, conjoint et parents) ne peuvent être privés.

## Quotité disponible

Partie de la succession que la personne concernée peut librement transférer aux personnes de son choix. La quotité disponible varie en fonction de l'existence ou non d'héritiers réservataires et suivant l'étendue de leur réserve.

## L'usufruit en bref

Possibilité d'attribuer à deux personnes différentes d'une part la jouissance d'un bien, d'autre part sa propriété. Ces deux personnes ont des droits distincts sur ce bien

### Usufruitier

A la possession, l'usage et la jouissance du bien immobilier soumis à usufruit.

Assume le paiement de l'impôt sur le revenu et la fortune lié au bien, ainsi que l'impôt foncier.

Assume l'entretien du bien.

Assume les intérêts de la dette hypothécaire.

### Nu-propriétaire

N'a pas la possession du bien immobilier, mais le droit d'en disposer (p. ex.: le vendre).

Assume les travaux extraordinaires.